

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Morkener Straße 20, 50767 Köln - Heimersdorf und Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses  
- Baubeschluss -**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bauausschuss	23.09.2013
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	26.09.2013
Finanzausschuss	30.09.2013
Rat	01.10.2013

### Beschluss:

Der Rat nimmt die Planung zur Bebauung des städtischen Grundstückes Morkener Str. 20, 50767 Köln - Heimersdorf (Gemarkung Longerich, Flur 10, Flurstück 194), mit 19 Wohnungen und 1327 m<sup>2</sup> Wohnfläche zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Neubau des Wohnhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit einer Gesamtinvestition in Höhe von 2.752.845 € (incl. bereits verausgabter Planungskosten in Höhe von 91.413 €).

Der Rat beschließt die Freigabe der im Hj. 2013 zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 1.369.788 € im Teilfinanzplan 1004 Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlung für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-0-5111 Neubau Morkener Str. 20.

Der Rat beschließt den Abbruch des bisherigen städtischen Sozialhauses. Für die hierdurch entstehenden Aufwendungen in Höhe von 187.156 €, sowie für die Abschreibung des Restbuchwertes in Höhe von 686.314 € stehen im Haushaltsjahr 2013 veranschlagte Mittel im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeilen 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und Zeile 16, sonstige ordentliche Aufwendungen, zur Verfügung.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Bauvorhaben umzusetzen. Der Rat verzichtet auf die Erteilung eines Vergabevorbehaltes.

### Alternative:

Der Rat beschließt die Neuplanung zur Sanierung des städtischen Gebäudes Morkener Str. 20, 50767 Köln - Heimersdorf (Gemarkung Longerich, Flur 10, Flurstück 194), mit voraussichtlichen Gesamtaufwendungen in Höhe von 2.500.000 € für 14 Wohnungen und 920 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Rat beschließt die Freigabe der hierfür erforderlichen Planungsmittel.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		2.752.845 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>873.470</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2016

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	<u>22.487</u> €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>45.880</u> €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):** ab Haushaltsjahr: 2016

a) Erträge	<u>82.687</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen:**

ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer 2016, 20 Jahre**Begründung**

Der Ausschuss für Soziales und Senioren hat bereits in seiner Sitzung vom 26.10.2006 und danach immer wieder die zügige Fortsetzung des Neu- und Umbauprogramms für städtische Sozialhäuser gefordert.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 den Zeit/Maßnahmenplan zur Weiterführung des Neu- und Umbauprogramms für Sozialhäuser, sowie die hierzu erforderliche Mittelbereitstellung beschlossen (Session Nr. 1891/2011).

Die Planung zum Abbruch und Neubau der Morkener Str. 20, 50767 Köln wird, nachdem nunmehr die Mittel zur Verfügung stehen, auf der Grundlage des Planungsbeschlusses vom 10.09.2009 (Session Nr.: 5074/2008) und den Maßgaben und Ausstattungsvorgaben des Grundsatzbeschlusses vom 20.09.2012 (Session Nr.: 1356/2012) vorgelegt. Auf der Grundlage dieses Grundsatzbeschlusses zur Reduzierung der Baukosten und Ausstattungsstandards waren Neuplanungen zum Bauvorhaben erforderlich.

**Beschlussvorschlag Neubau**

Das Architekturbüro Heimann Architektur, Kamekestr. 20 – 22, 50672 Köln, wurde nach dem Grundsatzbeschluss vom 20.09.2012 mit der Anpassung der Vorplanung beauftragt. Nach der nun vorliegenden Planung wird das bestehende dreigeschossige Sozialhaus aus den 50er Jahren mit 902 m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne abgeschlossene Wohneinheiten, ohne Heizung und mit Etagenduschen und -toiletten durch einen dreigeschossigen Baukörper in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) und 1327 m<sup>2</sup> Wohnfläche in 19 Wohnungen ersetzt. Dadurch entsteht eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung mit einem Wohnflächenzuwachs von insgesamt 425 m<sup>2</sup> bei zeitgemäßen Wohnungszuschnitten.

Alle 19 Wohnungen werden nach den Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW und nach den Wohnraumförderbestimmungen gemäß DIN 18040-2 barrierefrei errichtet. Im Außenbereich entstehen 19 PKW Plätze und 40 Fahrradabstellplätze.

Die Kostenberechnung zur Umsetzung des Neubauvorhabens erfolgte auf der Grundlage der DIN 276. Danach ergeben sich geprüfte Gesamtkosten in Höhe von 2.940.000 €. Darin enthalten sind sämtliche Bau- und Baunebenkosten, die Mehrwertsteuer, die Erschließungskosten, sowie die Kosten des Abbruches und der Gestaltung der Außenanlagen.

Für den Neubau können zinsgünstige Darlehen des Landes in Anspruch genommen werden, die über die NRW.Bank an Bauherren ausbezahlt werden. Die Verzinsung der Darlehen erfolgt mit 0,5%, zuzüglich Verwaltungskosten in Höhe von 0,5%. Die Höchstgrenze der Förderung liegt zum Zeitpunkt der Antragstellung bei 1.400 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Förderung erhöht sich um ein Zusatzdarlehen in Höhe von 5.000 € für jede Wohnung, die kleiner als 62 m<sup>2</sup> ist. Die Förderzusage des Landes über ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 1.907.600 € (69,3 % der Neubaukosten) wurde von der Bewilligungsbehörde in Aussicht gestellt, erlischt aber, wenn nicht der Baubeginn bis Mai 2014 angezeigt wird. Die Baufertigstellung ist für Mitte 2016 vorgesehen.

Die technische und sonstige Gebäudeausstattung orientiert sich an den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses vom 20.09.2012.

Das Gebäude erhält eine zentrale Heizungsanlage, sowie eine zentrale Warmwasserversorgung entsprechend den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Vom Einbau eines Aufzuges wird Abstand genommen, wobei die Voraussetzungen für einen nachträglichen Einbau entsprechend der Wohnungsbauförderkriterien vorgesehen werden. Die Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Eine baurechtliche Abstimmung ist erfolgt. Die Kostenberechnung wurde vom städtischen Rechnungsprüfungsamt geprüft. Das Rechnungsprüfungsamt hat der Kostenberechnung zugestimmt und die Höhe der Gesamtkosten auf 2.940.000 € anerkannt.

Die Hinweise und Anregungen des städtischen Rechnungsprüfungsamtes werden bei Umsetzung des Bauvorhabens mit einbezogen. Einsparungen, die sich durch die Umsetzung der Änderungsvorschläge gegebenenfalls erzielen lassen, wirken sich reduzierend auf die Gesamtbaumaßnahme aus.

Der Lageplan, die Fassadenansichten, die Wohnungsgrundrisse und die Wohnflächenaufteilung sind der Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt. Die Kostenberechnung nach DIN 276 ist als Anlage 2 beigelegt. Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigelegt. Mit den Hinweisen und Anregungen des Rechnungsprüfungsamtes hat sich die Fachdienststelle auseinandergesetzt und das Ergebnis in der Anlage 3.1 zusammengefasst. Als Anlage 3.2 ist der Lageplan mit dem Bestandsgebäude beigelegt. Als Anlage 4 ist eine Gegenüberstellung der Kosten und Erlöse und als Anlage 5 eine Aufstellung zu den Folgekosten nach Bezugsfertigkeit beigelegt.

### **Alternative Sanierung**

Eine Teilsanierung der bestehenden Aufbauten scheidet aufgrund der erheblichen Mängel und Schäden aus. Eine Generalsanierung ist möglich. Sollte die Generalsanierung des Gebäudes beschlossen werden, ist die Planung durch ein Architekturbüro neu zu erstellen. Allerdings könnte der von der NRW.Bank vorgegebene späteste Zeitpunkt für den Baubeginn – Mai 2014 – nicht mehr eingehalten werden, was voraussichtlich den Verlust der Förderfähigkeit

keit zur Folge hätte.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW und der Wohnraumförderbestimmungen können im Rahmen einer Generalsanierung ca. 14 Wohnungen bei zeitgemäßen Wohnungszuschnitten im öffentlich geförderten Wohnungsbau und 920 m<sup>2</sup> Wohnfläche barrierefrei geschaffen werden.

Die Generalsanierung umfasst den notwendigen Anbau eines weiteren Treppenhauses, die Änderung der Grundrissstrukturen, die komplette Erneuerung der technischen und sanitären Anlagen, die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und der Immissionsbestimmungen. Daneben umfasst die Generalsanierung die Dacherneuerung, Schadstoffentsorgung, Neugestaltung Außenanlagen, Brandschutzauflagen, sowie Erfüllung der statischen und bauphysikalischen Anforderungen.

Die Kostenschätzung zur Umsetzung der Generalsanierung durch die Fachdienststelle erfolgte auf Grundlage der Kriterien der DIN 276. Danach ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von rd. 2,50 Mio. €. Für die Sanierung würde die Fördersumme der NRW.Bank im Falle der Bewilligung 1,30 Mio. € (52 % der Sanierungskosten) betragen. Die Baufertigstellung kann bis Mitte 2016 erfolgen.

## **Fazit**

Der Standort Morkener Str. 20 ist als Kapazität zur Sicherstellung der gesetzlichen Unterbringungsverpflichtung der Stadt Köln unverzichtbar. Durch die baulichen Mängel sind die Wohnungen mittlerweile nur noch eingeschränkt und in absehbarer Zeit gar nicht mehr bewohnbar. Die Baumaßnahme folgt den Ratsbeschlüssen vom 14.07.2011 und 20.09.2012 zur Fortsetzung des Neu- und Umbauprograms für die städtischen Sozialhäuser.

Sowohl für den Neubau, als auch bei einer Generalsanierung sind Stellplätze, Kinderspielplatz und Feuerwehrezufahrten zu schaffen und Untersuchungen des Baugrunds und der Aufbauten auf Schadstoffe, sowie die Beplanung des Außenbereichs erforderlich. Diese baulichen Erfordernisse wurden kostenseitig berücksichtigt.

Durch die öffentliche Förderung mit den Landesdarlehen unterliegt die monatliche Miete der Bewohner sowohl nach erfolgtem Neubau, als auch nach der Generalsanierung einer vorübergehenden Preisbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz und darf für dieses Bauvorhaben aufgrund der frühen Förderbewilligung 5,10 €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich nicht überschreiten. Die Preisbindung gilt für 20 Jahre. Während dieser Zeit kann der Mietpreis jährlich um 1,5% der Bewilligungsmiete erhöht werden (vgl. Anlage 4.1 Mietpreisentwicklung). Die Mieteinnahmen sind ab dem elften Jahr nach der Baufertigstellung kostendeckend und erhöhen sich weiter. Nach Ablauf von 20 Jahren kann der Mietpreis dem frei finanzierten Wohnungsbau auf Grundlage des Mietspiegels für die Stadt Köln angepasst werden. Die bereits erfolgte Bewilligung der öffentlichen Mittel kann auch in Anbetracht der Neuplanung nicht angepasst werden und ist somit für dieses Bauvorhaben bindend. Eine neue Bewilligung für dasselbe Bauvorhaben ist ausgeschlossen.

Die öffentlichen Mittel für das Gebäude Morkener Str. 20 wurden 2011 im Rahmen der ursprünglichen Planung (Aufzug, rollstuhlgerechte Wohneinheiten, höherer energetischer Standard etc.) bewilligt. Eine Anpassung an die aktuellen Förderbestimmungen ist, auch in Anbetracht der Neuplanung, ausgeschlossen, da entsprechend der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) der Zeitpunkt der ersten Bewilligung (hier 2011) zugrunde gelegt wird. Daher ist das Bauvorhaben mit einem Mietpreis von 5,10 €/m<sup>2</sup> in den ersten Jahren nicht

kostendeckend. Bei Anwendung des aktuellen Mietpreises in Höhe von 6,25 €/m<sup>2</sup> laut WFB 2013 wäre das Bauvorhaben trotz gestiegener Baupreise kostendeckend. Dieser Mietpreis wird auch vom RPA bei neuen Bauvorhaben zugrunde gelegt.

Aufgrund der Förderung ergibt sich eine besonders preiswerte Wohnunterbringung, die sich auch im Fall einer finanziellen Hilfebedürftigkeit der Bewohner positiv auf den Hilfeumfang auswirken wird. Ohne die Landesförderung kann aufgrund der erheblich höheren Kapitalkosten das Ziel, preiswerten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht erreicht werden.

Der Neubau ist durch die optimale Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten sinnvoller und durch die höhere Förderung auch wirtschaftlicher als die Alternative der Generalsanierung. Durch den Neubau entsteht 425 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche mit wesentlich günstigeren Wohnungszuschnitten, die dringend benötigt wird. Auch ist ein saniertes Haus aufgrund seines Alters anfälliger für Reparaturen, als ein Neubau.

Eine Gegenüberstellung der Mieterlöse und Kosten ist als Anlage 4 beigefügt. Die in der Vergleichsberechnung genannten durchschnittlichen Bauunterhaltungskosten würden in mindestens gleicher Höhe auch für den Weiterbetrieb des maroden Altbaus anfallen.

Der Restbuchwert des bestehenden Gebäudes beträgt Ende 2013 686.314 €. Hierfür und für den Abriss des Altbaus (187.156 €) werden insgesamt 873.470 € benötigt, die im Teilergebnisplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum in 2013 zur Verfügung stehen.

Im Hpl. 2013 ff sind für die Maßnahme im Teilfinanzplan 1004, Teilfinanzplanzeile 08, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Auszahlungen für Baumaßnahmen, ausreichend investive Auszahlungsermächtigungen veranschlagt. Die verausgabten Planungskosten betragen 91.413 €, so dass noch weitere Herstellungskosten in Höhe von 1.369.788 € in 2013, in Höhe von 1.000.000 € in 2014 und in Höhe von 291.644 € in 2015 zusammen 2.661.432 € freigegeben werden müssen.

Mit Beschluss vom 14.07.2011 wurde für den Neubau Morkener Str. 20 ein investives Budget in Höhe von 2.945.000 € beschlossen. Diese Mittel stehen im Hpl. 2013/2014 bzw. in der Mittelfristplanung für das Jahr 2015 zur Verfügung.

Auf Basis der aktuellen Kostenberechnung für die Neubaumaßnahme testiert das Rechnungsprüfungsamt benötigte Herstellungskosten inkl. Planungskosten ohne Abrisskosten in Höhe von (2.940.000 € abzgl. 187.156 €) 2.752.844 €.

Damit unterschreiten die neu geplanten Errichtungskosten die zur Verfügung stehenden Auszahlungsmittel um 192.156 €.

Diese Einsparung reduziert sich um die bereits davor in den Jahren 2010 – 2012 verausgabten Planungskosten in Höhe von rd. 161.015 €.

Das Neubauprojekt Morkener Str. 20 wird als Integrationsobjekt geplant. Für die Erstbelegung ist das Konzept der integrativen Belegung vorgesehen. Die Integrationsobjekte werden

- zu einem Drittel an obdachlose Kölner Bürger
- zu einem Drittel an Wohnungssuchende mit Zugangsbeschränkungen zum Wohnungsmarkt und
- zu einem Drittel an dringend Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein aus dem umgebenden Stadtteil vermittelt.

Durch diese gesteuerte Belegung besteht die Voraussetzung für die Entwicklung einer gegenseitig stabilisierenden Mieterschaft und das Objekt, wie auch seine Mieter, sind in das Wohnumfeld integriert. Die Adresse ist nicht stigmatisiert und akzeptierter Teil des Sozial-

raumes. Der Personal- und Betreuungsaufwand für die Verwaltung der Objekte kann daher nach einer gewissen Anlaufzeit reduziert werden.

### **Zur Dringlichkeit:**

Aufgrund umfangreicher verwaltungsinterner Abstimmungsprozesse, die der Komplexität der Vorlage geschuldet sind, konnten der Fachausschuss Soziales und Senioren nicht und die nachfolgenden Gremien nicht fristgerecht erreicht werden. Die Vorlage ist jedoch dringlich. Eine Beschlussfassung des Rates erst am 17.12.2013 würde den Beginn der Baumaßnahme um 3 Monate verzögern, aufgrund der für die Ausschreibungen einzuhaltenden Fristen und des erforderlichen Abbruchs könnte ein Baubeginn bis Mai 2014 nicht mehr erreicht werden. Die Folge wäre die Gefährdung der öffentlichen Förderung der Neubaumaßnahme.

### Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Lageplan, Fassadenansichten, Wohnflächenaufteilungen, Wohnungsgrundrisse
Anlage 2	Kostenberechnung nach DIN 276
Anlage 3	Prüfvermerk des städt. Rechnungsprüfungsamtes
Anlage 3.1	Stellungnahme zum Prüfvermerk
Anlage 3.2	Lageplan mit Bestandsgebäude
Anlage 4	Gegenüberstellung Kosten u. Erlöse
Anlage 4.1	Mietpreisentwicklung
Anlage 5	Folgekosten nach Bezugsfertigkeit